Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Ин Комерс" ЕООД е отдаване под наем на административни площи.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Академик Курчатов № 1.

Към 31 декември 2017 г. управител на Дружеството е Андрей Николаев Василев. В дружеството има назначено едно лице по трудов договор и едно лице по Договор за управление и контрол.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е "Варна плод" АД.

Крайният собственик е "Химснаб България"АД, регистрирано в гр. София, кв. Илиенци, ул. Складова база 1 с булстат 115051489, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството отчита печалба за периода в размер на 3 хил. лв. и отрицателен собствен капитал в размер на 1 082 хил. лв. Към същата дата текущите активи надвишават текущите пасиви с 80 хил. лв. и дружеството не изпитва ликвидни проблеми. Въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството в т.ч. сключения дългосрочен договор за наем и наличието на положителен паричен поток от оперативната дейност в исторически план, както и поради продължаващата финансова подкрепа от предприятиято - майка, Ръководството счита, че дружеството ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в дейността.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г.:

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци" (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода" (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
МСФО 9 „Финансови инструменти" заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.
Дружеството не очаква новите изисквания да имат ефект върху класифицирането и отчитането на тези финансови активи. Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Дружеството.

МСФО 16 „Лизинги" в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са публикувани, но не са влезнали все още в сила, не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 "Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януарМСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 "Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне под наем на административни площи и са представени в пояснение 5.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;

- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.4.1. Предоставяне на услуги

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.4.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата на ред „Финансови разходи".

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата/отчета за

печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 20 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи" и се признават, както е описано в пояснение 4.4.

4.8. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти". Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата за съответния отчетен период.

4.9. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.10. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.10.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата на редове „Финансови разходи" или „Финансови приходи", с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи".

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на

Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата на ред „Други разходи".

4.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски заеми и търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва,

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.11. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.16.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.13. Собствен капитал, резерви

Основния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството, ако има такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Възнаграждения на служителите

През текущия в Дружеството има 1 нает лица по трудови правоотношения. Отчетените през текущия период краткосрочни възнаграждения са включени в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход в перото „Разходи за персонала".

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма задължения за неизползван отпуск или провизия за плащане на доходи при пенсиониране.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение.

Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 16.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма условни активи и пасиви.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2017 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват сгради. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Сгради '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2017 г.	486
Салдо към 31 декември 2017 г.	**486**
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2017 г.	(122)
Амортизация	(25)
Салдо към 31 декември 2017 г.	**(147)**
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	**339**

	Сгради '000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2016 г.	486
Салдо към 31 декември 2016 г.	**486**
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2016 г.	(98)
Амортизация	(24)
Салдо към 31 декември 2016 г.	**(122)**
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	**364**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата на ред „Амортизация на нефинансови активи". Преките оперативни разходи по инвестиционните имоти отчетени през 2017 г. възлизат на 2 хил. лв. за 2017 г. (2016 г.: 2 хил. лв. за 2016 г.) и представляват платени данъци и такси по ЗМДТ.

Дружеството няма заложени активи като обезпечение по заеми или други свои задължения.

Справедливата стойност на инвестиционния имот, отчитан по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 341 хил. лв. и е определена съгласно оценка от лицензиран оценител.

Приходите по договори за наем за 2017 г., които възлизат на 70 хил. лв. (2016 г. 126 хил. лв.), са включени в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход на ред „Приходи". Не са признавани условни наеми през годината.

Инвестиционият имот се отдава под наем по договор за оперативен лизинг от дата 01.03.2007 г. и краен срок до 01.03.2027 г.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година '000 лв.	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Към 31 декември 2017 г.	65	259	270	**594**
Към 31 декември 2016 г.	75	259	335	**669**

6. Финансови активи

Към 31 декември 2017 г. финансовите активи на Дружеството са формирани от вземане по предоставен търговски заем в размер на 80 хил. лв. и лихви в размер на 4 хил. лв. Заемът е с краен срок на погасяване 12 януари 2020 г. Договореният годишен лихвен размер е 5 %. Заемът е необезпечен.

7. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи	**1 януари 2017 '000 лв.**	**Признати в печалбата или загубата '000 лв.**	**31 декември 2017 '000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	(3)	-	(3)
	(3)	**-**	**(3)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(3)		(3)
Нетно отсрочени данъчни активи	**(3)**		**(3)**

Отсрочените данъци за сравнителния период 2016 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи	**1 януари 2016**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2016**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	(4)	1	(3)
	(4)	**1**	**(3)**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(4)		(3)
Нетно отсрочени данъчни активи	**(4)**		**(3)**

Към 31 декември 2017 г. не е признат отсрочен данъчен актив за реализирани данъчни загуби в размер на 1 хил. лв., както и отсрочен данъчен активи за прилагане режима на слабата капитализация в размер на 9 хил. лв. Дружеството не е признало такива актив, защото ръководството счита, че съществува малка вероятност за наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която да се оползотворят изцяло техните размери.

Към 31 декември 2017 г. размерът на неизползваните пренесени данъчни активи на Дружеството са формирани както следва:

Година	**Данъчна загуба**	**Слаба капитализация**	**Право на приспадане до:**
	'000 лв.	**'000 лв.**	
2013 г.	14	13	2018 г.
2014 г.	-	46	2019 г.
2015 г.	-	33	2020 г.
	14	**92**	

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2017	**2016**
	'000 лв.	**'000 лв.**
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	81	100
Пари и парични еквиваленти	**81**	**100**

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството се състои от обикновени 100 бр. дялове с номинална стойност в размер на 50 лв. за дял.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	100	100
Брой издадени и напълно платени дялове	100	100
Общ брой дялове, оторизирани на 31 декември	**100**	**100**

Едноличния акционер на Ин комерс ЕООД е "Варна плод"АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул."Академик Курчатов" 1.

10. Финансови пасиви

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Нетекущи:		
Търговски заеми	851	851
Лихви	737	699
	1 588	**1 550**

Финансовите пасиви на Дружеството възникват съгласно договор за цесия сключен на 20.06.2016 г. Съгласно подписано споразумение между Ин Комерс ЕООД и Цедента, дълга се олихвява с годишна лихва в размер на 4.5%. Крайният срок за погасяване на задължението е 20.06.2019 г. По договора няма предоставени обезпечения.

Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2017 г.	**851**	**699**	**1 550**
Непарични промени:			
Начисления	-	38	38
31 декември 2017 г.	**851**	**737**	**1 588**

	Дългосрочни заеми '000 лв.	Краткосрочни заеми '000 лв.	Лихви '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2016 г.	**851**	**90**	**641**	**1 582**
Парични потоци:				
Плащания	-	(90)	(4)	(94)
Непарични промени:				
Начисления	-	-	62	62
31 декември 2016 г.	**851**	**-**	**699**	**1 550**

11. Оперативни разходи

Оперативните разходи включват:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за външни услуги в т.ч.:	**(3)**	**(3)**
Одит	*(2)*	*(2)*
Консултантски услуги	*(1)*	*(1)*
Разходи за персонал в т.ч.:	**(2)**	**(2)**
Разходи за заплати	*(2)*	*(2)*
Други разходи в т.ч.:	**(2)**	**(2)**
Разходи за данъци и такси	*(2)*	*(2)*
	(7)	**(7)**

12. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(38)	(62)
	(38)	**(62)**
Банкови такси и комисионни	(1)	-
Финансови разходи	**(39)**	**(62)**

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2017 '000 лв.
Приходи от лихви	4
Финансови приходи	**4**

През представяния съпоставим период Дружеството не е страна по лихвоносни договори.

13. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	3	33
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**-**	**(3)**
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	3	5
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(2)	(2)
Текущ разход за данъци върху дохода	**-**	**-**
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(1)
Разходи за данъци върху дохода	**-**	**(1)**

Пояснение 7 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включва едноличният акционер, ключов управленски персонал и други дружества от Групата на едноличния акционер. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

14.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от наем	70	126
Разходи за лихви	-	(42)

14.2. Сделки с ключов управленски персонал

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Разходи за заплати	(2)	(2)

15. Безналични сделки

През 2017 г. и 2016 г. Дружеството не е осъществило безналични сделки.

16. Условни активи и условни пасиви

Не са известни спорове с трети лица, в които Дружеството участва пряко или непряко, както и предявени към Дружеството правни претенции, по които са започнали или във връзка с които биха могли да започнат съдебни производства.

17. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2017 '000 лв.**	**2016 '000 лв.**
Кредити и вземания:			
Финансови активи	6	84	-
Пари и парични еквиваленти	8	81	100
		165	**100**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2017 '000 лв.**	**2016 '000 лв.**
Финансови пасиви	10	1 588	1 550
		1 588	**1 550**

Вижте пояснение 4.10 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 18.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 17. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с цел покриване на текущи задължения.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

18.1.Анализ на пазарния риск

Дружеството не е изложено на съществен пазарен риск тъй като сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, а към 31 декември 2017 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като дългосрочните заеми (както предоставени, така и получени) са с фиксирани лихвени проценти.

18.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството не е изложено на този риск във връзка с възникване на вземания от клиенти, тъй като излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи	84	-
Пари и парични еквиваленти	81	100
Балансова стойност	**165**	**100**

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

18.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2017 г. и съпоставимия период падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Финансови пасиви	**Нетекущи** **От 1 до 5 години** **'000 лв.**
31 декември 2016 г.	1 588
31 декември 2017 г.	1 550

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск
При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг. Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата

стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние. Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството. Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Собствен капитал	(1 082)	(1 085)
+Субординиран дълг	851	851
Коригиран капитал	**(231)**	**(234)**
Общо задължения	1 589	1 552
- Пари и парични еквиваленти	(81)	(100)
Нетен дълг	**1 508**	**1 452**
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	**(0,15)**	**(0,16)**

20. Събития след края на отчетния период

Не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 02 март 2018 г.